RESEARCH HIGHLIGHTS

Socio-Economic Series Issue 43

RENTAL REPAIR AND RENOVATION IN CANADA

Introduction

This study presents data highlights and analysis from the **Rental Repair and Renovation Expenditure Survey** (RRRES) conducted by Statistics Canada in 1996 on behalf of Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC). The RRRES provides, for the first time, information on expenditures made by landlords on repairs and renovations to private rental units. (This data is complementary to the information on repair and renovation work undertaken by homeowners, which is collected annually by Statistics Canada through the Homeowner Repair and Renovation Expenditure Survey.) Repairs and renovations made to public rental units, or paid for by tenants, are excluded.

The RRRES was administered to a sub-sample of dwellings in the Labour Force Survey. A total of 4,062 interviews were completed — a response rate of 49.3 per cent.

Respondents were asked to report repair and renovation expenditures (both costs of materials and contracted work) for the following types of work:

- **Additions**. Structural extensions or additions to the property.
- **Renovations and alterations.** Work done that was intended to upgrade the property to acceptable building or living standards, to rearrange the interior space or to modernize existing facilities in order to suit changing needs without changing the type of occupancy.
- **Replacement of equipment.** Installation of equipment that replaces an existing unit, including upgrading equipment to a superior level of quality and conversion from one type of unit to another.
- **New installations.** The installation of equipment that either did not previously exist on the property or was installed in addition to the equipment on the property.
- **Repairs and maintenance**. Expenditures made on an existing structure or piece of equipment to keep it in good working condition and appearance so as to maintain it in "as new" a condition as possible.

Findings

- Repair and renovation work done by landlords on private rental units is a multi-billion dollar a year industry, amounting to some $3.8 billion in 1995. (In addition, public-sector landlords are estimated to have spent some $0.6 billion, and tenants some $0.3 billion out of their own pockets. The total expenditure would amount to $4.7 billion, of which landlord spending on private rental units would account for 81 per cent.)
- Most private rental units (over 83 per cent) underwent some type of repair and renovation work in 1995. Only a small proportion underwent extensive work (involving expenditures of at least $5,000 a unit), but this group accounted for one third of total landlord spending on private rental units.
- Essential work (i.e., repairs and maintenance) is much more common than desirable upgrades (i.e., additions, renovations and alterations, and new installations). About four out of five units underwent some repair and maintenance work, but only one in three received additions or new installations or underwent renovation.
- Average per-unit repair and renovation spending by landlords on private rental units was highest in the Prairies and Ontario and lowest in Quebec and British Columbia.
- In general, average spending per unit was higher on lower-density units (such as single-detached, doubles, row and duplexes) than on higher-density units (high-rise and low-rise apartments).
- On average, rental units older than 25 years had more repair and renovation work done to them in 1995.
- Rental units accounted for approximately $3 out of every $10 spent on total residential repair and renovation work in Canada in 1995.

CMHC SCHL

HOME TO CANADIANS
Canada

102-00439

- Average per-unit spending by landlords on repair and renovation work on private rental units was about three quarters of the amount spent by homeowners. This substantially lower average spending on rental units appears, at least in part, to reflect the different composition of the rental and ownership stock; apartment units comprise a much larger proportion of the rental stock, and average per-unit spending on this dwelling type, whether owned or rented, is below the average per-unit spending for all dwelling types.

Project Manager: Roger Lewis

Research Report: Rental Repair and Renovation in Canada, 1998.

Research Consultants: Clayton Research Associates Limited

A full report on this project is available from the Canadian Housing Information Centre at the address below.

Housing Research at CMHC

Under Part IX of the National Housing Act, the Government of Canada provides funds to CMHC to conduct research into the social, economic and technical aspects of housing and related fields, and to undertake the publishing and distribution of the results of this research.

This fact sheet is one of a series intended to inform you of the nature and scope of CMHC's research reports.

The **Research Highlights** fact sheet is one of a wide variety of housing related publications produced by CMHC.

For a complete list of **Research Highlights**, or for more information on CMHC housing research and information, please contact:

The Canadian Housing Information Centre
Canada Mortgage and Housing Corporation
700 Montreal Road
Ottawa, ON K1A 0P7

Telephone: (613) 748-2367
FAX: (613) 748-2098

OUR WEB SITE ADDRESS: http://www.cmhc-schl.gc.ca/Research

The information in this publication represents the latest knowledge available to CMHC at the time of publication and has been thoroughly reviewed by experts in the housing field. CMHC, however, assumes no liability for any damage, injury, expense or loss that may result from the use of this information

NHA 2266

LE POINT EN RECHERCHE

Série socio-économique Numéro 43

RÉPARATION ET RÉNOVATION DE LOGEMENTS DE LOCATION AU CANADA

Introduction

Cette étude présente les faits saillants et une analyse de l'**Enquête sur les dépenses de réparation et de rénovation de logements en location** (EDRRLL) menée par Statistique Canada en 1996 au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). L'EDRRLL fournit, pour la première fois, de l'information sur les dépenses faites par les propriétaires-bailleurs pour la réparation et la rénovation des logements locatifs privés. (Ces données servent à compléter les renseignements sur la réparation et la rénovation des logements de type propriétaire-occupant, qui sont collectés annuellement par Statistique Canada dans le cadre de l'Enquête sur les réparations et les rénovations effectuées par les propriétaires-occupants.) Ne sont pas incluses dans cette étude les réparations et les rénovations des logements locatifs publics ou celles qui sont payées par les locataires.

L'EDRRLL est administrée à un sous-échantillon de locataires faisant partie de l'Enquête sur la population active. En tout, 4 062 entrevues ont été effectuées, pour un taux de réponse de 49,3 %.

On a demandé aux répondants d'indiquer les dépenses engagées pour la réparation et la rénovation (matériaux et main-d'oeuvre) pour les catégories de travaux suivants:

- **Ajout** - Agrandissement structurel ou ajout effectué sur une propriété.
- **Rénovations et modifications** — Travaux visant à hausser la qualité de la propriété selon les normes définissant des conditions de logement ou de vie acceptables, à réaménager l'espace intérieur ou à moderniser les installations existantes afin de répondre à l'évolution des besoins sans modifier le type d'occupation.
- **Remplacement de matériel** — Installation d'équipement remplaçant un élément existant, y compris la modernisation d'équipement à un niveau de qualité supérieure et la conversion d'un type d'immeuble à un autre.
- **Nouvelles installations** — Installation d'équipement qui n'existait pas auparavant dans la propriété ou qui s'ajoute à un équipement existant dans la propriété.
- **Réparations et entretien** — Dépenses affectées à un bâtiment existant ou à un élément d'équipement pour le garder en bon état de fonctionnement et d'apparence et le conserver ainsi «aussi neuf» que possible.

Constats

- Les travaux de réparation et de rénovation de logements locatifs privés effectués par les propriétaires-bailleurs représentent une industrie annuelle de plusieurs milliards de dollars, soit quelque 3,8 milliards en 1995. (En outre, on estime que les propriétaires-bailleurs du secteur public ont dépensé environ 0,6 milliard, tandis que les locataires avaient consacré approximativement 0,3 milliard de dollars de leur propre portefeuille. Les dépenses totales s'élèvent donc à 4,7 milliards de dollars, les frais engagés par les propriétaires-bailleurs représentant 81 % de ce total.)
- La majeure partie des logements locatifs privés (plus de 83 %) ont subi des travaux de réparation ou de rénovation de quelque nature en 1995. Seule une faible proportion a fait l'objet de travaux de grande envergure (soit au moins 5 000 $ par logement), mais cette catégorie représente un tiers des dépenses totales engagées par les propriétaires-bailleurs pour les logements locatifs privés.
- Les travaux essentiels (réparation et entretien) sont beaucoup plus courants que les améliorations souhaitables (ajouts, rénovations et modifications et nouvelles installations). Environ quatre logements sur cinq ont fait l'objet de travaux de réparation ou d'entretien, alors que seulement un sur trois bénéficiait d'un ajout, d'une nouvelle installation ou d'une rénovation.
- Les dépenses moyennes par logement engagées par les propriétaires-bailleurs pour la réparation et la rénovation de leurs logements locatifs privés sont plus élevées dans les Prairies et en Ontario et plus faibles au Québec et en Colombie-Britannique.
- Règle générale, les dépenses par logement sont plus élevées lorsqu'il s'agit d'un immeuble à faible densité (par exemple, maison individuelle isolée, maisons jumelées, maisons en

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

rangée et duplex) comparativement à un logement à plus forte densité (tour d'habitation et immeuble de faible hauteur).

- En moyenne, les logements locatifs construits il y a plus de 25 ans ont fait l'objet de travaux de réparation et de rénovation plus importants en 1995.

- Les logements locatifs reçoivent environ 3 $ de chaque tranche de 10 $ dépensés pour la réparation et la rénovation du parc résidentiel total au Canada en 1995.

- Les dépenses moyennes par logement engagées par les propriétaires-bailleurs pour la réparation et la rénovation de leurs logements locatifs privés représentent environ les trois quarts du montant dépensé par les propriétaitres-occupants. Ce niveau moyen notablement moins élevé pourrait, au moins en partie, refléter la composition différente du parc locatif par rapport au parc en propriété; en effet, les immeubles locatifs comptent une proportion beaucoup plus importante d'appartements, et les dépenses moyennes par logement pour ce type d'habitation, qu'il s'agisse de logements en propriété ou en location, sont inférieures à la moyenne pour toutes les catégories.

Gestionnaire de projet : Roger Lewis

Rapport de recherche : Réparation et rénovation de logement de location au Canada, 1998.

Consultants de recherche : Clayton Research Associates Limited

On peut obtenir un rapport complet sur ce projet de recherche auprés du Centre Canadien de documentation sur l'habitation à l'adresse indiquée ci-aprés.

Recherche sur l'habitation à la SCHL

Aux termes de la partie IX de la loi nationale sur l'habitation, le gouvernement du Canada autorise la SCHL à consacrer des fonds à la recherche sur les aspects socio-économiques et techniques du logement et des domaines connexes, et à en publier et à en diffuser les résultats.

Le présent feuillet documentaire fait partie d'une série visant à vous informer sur la nature et la portée du programme de recherche de la SCHL.

Les **feuillets documentaires** de la série Le point en recherche comptent parmi les diverses publications sur le logement produites par la SCHL.

Pour recevoir la liste complète de la série Le point en recherche, ou pour obtenir des renseignement sur la recherche et l'information sur le logement de la SCHL, veuillez vous addresser au :

Centre canadien de documentation sur l'habitation
Société Canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario) K1A 0P7

Téléphone : (613) 748-2367
Télécopieur : (613) 748-2098

NOTRE ADRESSE SUR LE WEB: http://www.cmhc-schl.gc.ca/Recherche

Cette publication contient les renseignements les plus à jour dont disposait la SCHL au moment de sa parution et ont été revus, par des expets du secteur de l'habitation. Toutefois, la SCHL n'assume aucune responibilité pour les dommages, les blessures, les coûts et les pertes pouvant découler de l'utilisation de ces renseignements

LNH 2267